RECLAMACION AL DUEÑO DE LA CASA A QUE HAGA ARREGLOS Y DEMANDA POR DAÑOS

Introducción: La ley en cuestiones de alquileres de Arizona, denominada en inglés *Arizona Residential Landlord and Tenant Act*, o la sigla ARTLA (A.R.S. 33-1301) rige las disputas entre dueños e inquilinos. Según esta ley, los inquilinos deben dar aviso a los dueños de los problemas que pueda haber y además dar a los dueños la oportunidad de arreglarlos antes de que el inquilino recurra a otros medios. En primer lugar el inquilino debe hacerle saber al dueño del problema. Si el inquilino o su huésped causaron los daños, no podrán quejarse de que el dueño no los arregló. Los daños causados por el inquilino son la responsabilidad del inquilino mismo. En los demás casos, si el dueño no realiza las reparaciones necesarias, NO PARE EL PAGO DE LA RENTA, puesto que si lo para, el dueño pedirá al juez que ordene evicción por impago. Es necesario seguir lo que indican las leyes y dar el tipo de aviso necesario POR ESCRITO y además seguir pagando la renta a tiempo.

Las obligaciones del dueño: Los inquilinos tienen derecho a una vivienda segura y habitable. La obligación mínima del dueño es que la vivienda se ajuste a las exigencias de los reglas locales de vivienda y salud. En Flagstaff y en el Condado de Coconino (fuera de la reserva indígena) las viviendas deben cumplir con las Reglas de Vivienda y edificios denominadas en inglés Uniform Housing and Building Codes. Las viviendas con sistemas eléctricos defectuosos, o conexiones y tuberías de gas peligrosas, o peligros de incendios, o defectos de construcción, o plagas de insectos o roedores se consideran peligrosas y dañinas a la salud. Cuando las viviendas tienen estos problemas y los dueños no los han subsanado, se considera que el dueño ha quebrantado la "garantía de habitabilidad" que contiene cada contrato.

Inclusive si no hay un peligro inmediato a la salud o la seguridad, los dueños están obligados a efectuar todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condición habitable. Todas las zonas comunes (las que se comparten con otros inquilinos) han de estar limpias y seguras. Los sistemas eléctrico, de plomería, sanitarios, calefacción, ventilación, etc., deberán funcionar y no ser peligrosos. Es obligatorio tener recipientes para la basura y su recogida. Debe haber agua corriente y cantidades adecuadas de agua caliente.

¿Qué pueden hacer los inquilinos? Hay varias salidas. Deben leerse las instrucciones correspondientes antes de obrar.

1. **Pedir al dueño que arregle el problema.** Casi todos los dueños están dispuestos a arreglar problemas concretos. Si no lo están, existen los recursos siguientes:

2. **El inquilino puede dar aviso al dueño de que va a cancelar el contrato de alquiler y mudarse si el dueño no repara el problema dentro de un plazo determinado.** (Las planillas se adjuntan) Para problemas de grave impacto en la salud y la seguridad, se puede pedir que las reparaciones se hagan en cinco días. Todas las demás peticiones de reparación requieren un mínimo de 10 días para arreglar el problema. (Véanse las cartas adjuntas de exigencia de reparación a cinco y a diez días.)

3. **Encargarse el inquilino de ordenar las reparaciones.** (Se adjuntan las planillas.) Para problemas menores, el inquilino puede notificar al dueño de que si no arregla el problema en un plazo de diez días, el inquilino mismo buscará a un contratista con licencia que lo arregle y rebajará los costos del próximo pago de la renta. Esto se puede hacer solamente cuando se trata de reparaciones cuyo costo sea no superior a los $300 o la mitad de la renta mensual, la cantidad que resulte mayor de las dos. El contratista que realice las reparaciones (plomero, albañil o lo que sea) deberá tener licencia de tal y deberá firmar la renuncia al gravamen de contratista (se adjunta).

4. **Llamar al inspector de edificios.** Previa solicitud, los inspectores de la ciudad o del condado inspeccionan viviendas particulares para constatar que cumplan con las normas de vivienda locales, sobre todo cuando se trata de cuestiones de salud y seguridad. Hay que tener en cuenta que en los casos que el edificio se encuentre en una situación extrema de peligro a la salud o la seguridad, se podría condenar el edificio y los inquilinos tendrían que desalojarlo de inmediato. Sin embargo, en la mayoría de los casos se exige al dueño que haga las obras necesarias para ajustar el edificio a las normas dentro de un plazo determinado, puesto que de no hacerlo corre el riesgo de castigos civiles o penales. En los casos que se condene el edificio y el inquilino se ve obligado a mudarse, es posible demandar al dueño por daños y perjuicios. El teléfono del inspector de edificios de Flagstaff es el 928-779-7610, y el del inspector del Condado de Coconino es el 928-226-2710.

5. **Demandar al dueño por daños y perjuicios.** (Se adjuntan las planillas) Si el dueño se niega a hacer las reparaciones y obliga al inquilino a vivir en condiciones inadecuadas, se puede demandar al dueño por daños. Este paquete incluye la planilla de demanda y Citatorio para el Juzgado de Paz (*Justice Court* en inglés) . La cuantía de las demandas en el Juzgado de Paz no puede ser superior a los $5.000. Si los daños son superiores a esa cantidad, la demanda habrá que promoverla en el Tribunal Superior. En la demanda se debe hacer constar claramente cuándo fue que e l dueño recibió aviso del problema y cómo lo ha dejado sin arreglar. En la demanda deben figurar claramente el tipo de problemas que existen y de qué manera han vulnerado el derecho del inquilino a tener una vivienda en buenas condiciones y habitable. La demanda debe contener en concreto los daños que ha sufrido el inquilino debido a que la vivienda está en mal estado. Entre los daños se encuentra la diferencia entre el precio del alquiler (suponiendo que anteriormente la vivienda estuviera en buenas condiciones y habitable) y el valor real mensual de la vivienda con los problemas que tiene desde la fecha que el inquilino dio aviso al dueño. También en la demanda se pueden poner como daños, el sueldo que se ha perdido por haber estado realizando gestiones, los gastos de mudanza, los daños a la propiedad del inquilino, gastos médicos, los costos relacionados con el condenar el edificio, y en algunos casos, la angustia que ha pasado el inquilino. En ciertos casos extremos el inquilino puede demandar por negligencia o fraude al consumidor.

6. **Obtener orden judicial (*injunction*)para que el dueño arregle la propiedad.** Si ninguna de las salidas anteriores funciona, el inquilino podrá verse obligado a conseguir una orden del juez en la que se ordena al dueño a que arregle el problema.

El procedimiento es bastante complicado. Es en el Tribunal Superior, y conviene asesorarse con un abogado. Para conseguir la orden del juez hace falta mostrarle al juez que el dueño ha quebrantado las obligaciones que tiene ante de ley al no hacer que la vivienda esté en buen estado y habitable. También hay que mostrar que otros recursos legales (los que aparecen anteriormente) son inadecuados. En los casos donde el inquilino quiere que se hagan las reparaciones necesarias y el costo es superior al previsto para que el inquilino se encargue de ordenar las reparaciones, los otros remedios son inadecuados. Se llevará a cabo una audiencia en el Tribunal Superior, y si gana el inquilino, el juez ordenará al dueño a que haga reparaciones o se le considerará en rebeldía.

7. **Conseguir orden de administración judicial.** Tal vez sea éste el remedio más drástico de todos, y se usa cuando ningún otro remedio ha dado resultados, incluyendo la orden judicial (*injunction*). En este caso el juez asigna a un administrador profesional de bienes a que se encargue del negocio del alquiler, haga las reparaciones necesarias, cobre las rentas y pague las cuentas. En realidad se trata de que el Tribunal se encarga de la explotación del negocio. Esto puede ser lo indicado cuando los administradores o dueños se han desentendido de la cuestión, la propiedad ha sido abandonada, o todos los demás remedios se han intentado inútilmente.

¿Y las represalias por parte del dueño? Frecuentemente los inquilinos temen que si recurren a los métodos anteriores el dueño hallará una manera para desahuciarlos. Las leyes prohíben las evicciones en venganza por que los inquilinos hagan valer sus derechos a una vivienda en buenas condiciones y habitable. Por este motivo, el tribunal que conoce del caso de evicción PRESUMIRA (o sea, supondrá) que la evicción es un acto de venganza si en los últimos seis meses el inquilino ha:

- protestado sobre el estado de la vivienda ante un organismo gubernamental (como un inspector de viviendas, funcionario de salud), O

- se ha unido a una organización de inquilinos.

La defensa de venganza no se puede usar si el inquilino no está al día en el pago de la renta o si él mismo ha causado los problemas. Si el juez falla que el dueño está tratando de castigar al inquilino por las quejas o por haberse unido a un grupo de inquilinos, éste podrá pedir el pago de daños por una cantidad equivalente a dos meses de renta.

RECUERDE- Todas las planillas y formularios deberán contestarse <u>en inglés</u>.